

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第813號

原告 大丈夫一股份有限公司

法定代理人 閻孟琪

訴訟代理人 洪堯欽律師

劉健右律師

黃薌瑜律師

被告 福里建設股份有限公司

法定代理人 蕭琦晃

訴訟代理人 謝昆峯律師

余瑋迪律師

被告 信義全球資產管理股份有限公司

法定代理人 陳麗心

被告 安信建築經理股份有限公司

法定代理人 周俊吉

被告 歐人彰

上三人共同

訴訟代理人 羅凱正律師

黃子盈律師

上列當事人間請求給付金錢等事件，本院於民國112年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告福里建設股份有限公司、安信建築經理股份有限公司應給付原告新臺幣肆仟萬元，及自民國一一〇年十月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告福里建設股份有限公司、安信建築經理股份有限

01 公司負擔。

02 本判決第一項於原告以新臺幣壹仟參佰肆拾萬元為被告供擔保
03 後，得假執行。但被告福里建設股份有限公司、安信建築經理股
04 份有限公司如以新臺幣肆仟萬元為原告預供擔保，得免為假執
05 行。

06 原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
10 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
11 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴
12 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第17
13 0條、第175條第1項分別定有明文。查被告信義全球資產管
14 理股份有限公司（下稱被告信義公司）法定代理人原為蘇俊
15 賓，嗣於本院訴訟程序進行中變更為陳麗心，並經陳麗心具
16 狀聲明承受訴訟，此有民事陳報狀及股份有限公司變更登記
17 表等在卷為憑（見本院卷四第561-572頁），核與前揭規定
18 相符，應予准許。

19 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
20 基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此
21 限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第7款分別定有明
22 文。查原告起訴時原聲明為：「(一)確認被告福里建設股份有
23 限公司（下稱被告福里公司），於發票人及付款人均為玉山
24 銀行信義分行，支票號碼AD0000000號，發票日為民國110年
25 5月14日，受款人為被告安信建築經理股份有限公司（下稱
26 被告安信公司），金額新臺幣（下同）4000萬元之支票(下
27 稱系爭支票)所示票款之給付請求權不存在；(二)被告安信公
28 司應給付原告4000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
29 日止，按年息5%計算之利息；(三)被告信義公司應給付原告40
30 00萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
31 計算之利息；(四)第二項及第三項聲明，於任一被告為給付

時，另一被告於其給付之範圍內，同免給付義務。」，嗣於111年3月15日以民事變更聲明暨調查證據聲請狀追加歐人彰為被告並變更聲明為：「(一)先位聲明：1.被告福里公司、安信公司、信義公司及被告歐人彰，應連帶給付原告4000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行；(二)備位聲明：1.被告福里公司、安信公司、信義公司及被告歐人彰，應各給付原告4000萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.第一項聲明，於任一被告為給付時，其餘被告於其給付之範圍內，同免給付義務。3.願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷(三)第13至14頁），經核原告所為追加被告及聲明之變更，均基於同一基礎事實請求，並不礙被告之防禦及訴訟終結，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)被告福里公司有意以21億元出售其所有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地應有部分4066/10000，及其上同地段3448至3486建號及3550建號建物全部（下合稱系爭標的），委託被告信義公司擔任仲介。原告於110年4月底接洽被告信義公司之仲介即被告歐人彰後，歐人彰向原告表示其受被告福里公司全權委託處理系爭標的的出售事宜，原告因此亦委託被告歐人彰仲介。原告初步有購買系爭標的之意願，惟具體買賣條件，仍待原告進一步評估並與被告福里公司協商。原告為取得獨家與被告福里公司議定買賣條件之權利，於110年5月14日簽立買賣定金契約暨收據（下稱系爭定金契約），並交付系爭支票予被告信義公司。嗣被告福里公司於110年5月17日於系爭定金契約簽認、同意與原告協商買賣條件，惟系爭支票仍由被告信義公司保管，未交付予被告福里公司。系爭定金契約雖已記載買賣標的及價金，惟由系爭定金契約第(四)條前段記載：「買賣雙方約定於民國110年5月28日18時前，就有關其他費用之負擔、貸款問題、交屋約定及

其他相關事項協商以成立不動產買賣契約」，及系爭定金契約附件第四條第(二)項記載：「四、買方給付服務費及其他承諾：修訂如下：（第二條修訂為：『買方如故意違約不簽署書面買賣契約（不包含買方已善意與賣方協商其他承購條件，但買賣雙方無法達成合意之情形）…」，可知除買賣標的及價金以外，原告亦將其他費用負擔、貸款問題及交屋約定等事項列為不動產買賣契約「必要之點」並留待嗣後繼續協商。是以原告雖簽立系爭定金契約，惟不動產買賣契約尚未成立。

(二)原告簽立系爭定金契約後，即開始評估重要買賣條件，但受限於新冠肺炎三級警戒，相關作業進度均受影響，結構技師於110年5月26日始至系爭標的進行勘查評估。經評估後，原告於110年5月28日始獲悉系爭標的外牆磁磚剝落及地下2樓滲水，並非僅為輕微之外觀瑕疵，而是有外觀無法察覺、為原告所不知之危害建築物結構安全之疑慮。原告獲悉後立即向被告信義公司反應，並於110年5月30日擬定契約條件，委由蕭得暉以電子郵件請被告信義公司轉知被告福里公司，要求由被告福里公司或社區管理委員會進行全面檢測及修補，惟遭被告福里公司拒絕。依系爭定金契約第4條，雙方約定之協商期限原至110年5月28日止，嗣雙方合意展延至110年5月31日；迄110年5月31日屆至後，原告仍繼續與被告福里公司協商。惟因雙方始終無法就買賣條件達成共識，最終雙方合意自110年6月24日起終止協商買賣條件。嗣後原告雖多次請求被告信義公司返還系爭支票，惟均遭拒絕；被告信義公司於110年9月2日委託律師發函予原告，表示將提示兌現系爭支票後，再將所得票款存入被告安信公司帳戶「暫存保管」。

(三)原告於110年5月14日簽立系爭定金契約時，固有交付系爭支票予被告信義全球公司，系爭支票所載受款人為被告安信公司，而非被告福里公司，且已載明「禁止背書轉讓」，惟票據法第144條準用第37條第1項前段規定，被告福里公司無

01 從提示兌現系爭支票，應認為被告福里公司未收受定金，系
02 爭定金契約不符「要物契約」要件，不生效力。被告信義公
03 司雖主張，其係受被告福里公司委任收受系爭支票，視為被
04 告福里公司已受領定金云云。惟系爭支票之受款人為被告安
05 信公司，縱然被告信義公司有受被告福里公司委任收受系爭
06 支票，被告信義公司仍無從提示兌現系爭支票，無從發生金
07 錢所有權移轉之效力。況系爭支票所載受款人被告安信公
08 司，並未在票據法第130條第1款所定「發票日後七日內」之
09 「承兌期限」內提示，被告信義公司迄至110年9月2日始委
10 請律師發函予原告表示「(二)…本公司…將前揭定金契約之
11 定金支票兌現後，存入安信建築經理股份有限公司之帳戶暫
12 存保管」，惟系爭票款並未給付予被告福里公司，顯未發生
13 金錢所有權移轉給被告福里公司之效果。且被告安信公司提
14 示兌現系爭支票後，並未將現金匯入被告福里公司指定帳
15 戶，而係以被告安信公司自己之帳戶保管，顯然系爭支票縱
16 已提示兌現，惟仍無從發生金錢所有權移轉給被告福里公
17 司之效果，與定金契約為要物契約之要件不相符，系爭定金契
18 約自不發生效力。

19 (四)簽立系爭定金契約，不代表原告同意「現況點交、被告福里
20 公司不負物之瑕疵擔保責任」之條件。被告福里公司所提現
21 況點交之要約，業經原告拒絕、為新要約而失其拘束力。被
22 告再執已遭原告拒絕之承購條件為主張，誠非可採。被告歐
23 人彰110年5月13日提供給原告之定金契約稿件，第(三)條固記
24 載：「(三)其他承購條件：賣方不負物及約定遭占用權利瑕疵
25 擔保責任，標的依現況點交。」。惟原告並未接受此一條
26 件，而是作大幅變更，於系爭定金契約之附件第三條，記載
27 「三、其他承購條件點交後賣方不負物之瑕疵擔保責任及長
28 春路343號12樓1202房（含停車位編號10、11、12、13）遭租
29 戶占用而無法點交之責任。賣方將依照交屋清冊記載之簽約
30 時現況辦理點交（交屋清冊未記載者依照點交時之現況點
31 交）予買方。」。是以，被告福里公司先前縱曾提出「現況

點交、賣方不負瑕疵擔保責任」之要約，惟原告已予拒絕、並在系爭定金契約就其要約作大幅變更，依民法第160條第2項規定，應「視為原告拒絕原要約而為新要約」；被告福里公司先前所提之原要約，依民法第155條規定，亦無拘束力。由系爭定金契約簽立後，原告委託之蕭得暉仍提出多項「非現況點交」或「涉及瑕疵擔保責任」之事項與被告福里公司協商，包括「一樓復原回原經營標準、一樓天花板梯孔修補、非自然身故、氣離子及輻射檢測」等條件與被告福里公司協商，並有部分獲被告福里公司同意，更可證明原告未曾同意現況點交之條件。顯然系爭定金契約並非以「現況點交、賣方不負瑕疵擔保責任」作前提，而係約定由買賣雙方於簽立系爭定金契約後，再繼續協商房地點交及瑕疵擔保責任等條件以成立契約。原告簽立系爭定金契約前，僅由被告信義全球公司帶蕭得暉看一次，且未逐層逐戶查看，更未進行實地查核，原告誠無輕率接受現況點交之可能。原告簽立系爭定金契約時，仍未就買賣條件與被告福里公司達成合意，被告主張原告已就點交狀態與被告福里公司達成合意云云，誠非可採。被告主張買賣條件已於110年5月30日議定完成云云，誠非事實。

(五)原告與被告福里公司無法就外牆及地下二樓修繕之買賣條件達成合意，不可歸責於原告。被告雖主張原告於簽立系爭定金契約前，已知悉系爭標的有外牆磁磚剝落等問題云云。惟「知悉」標的有瑕疵，不代表原告「同意」承受該瑕疵。被告福里公司以原告於簽立系爭定金契約之前就知悉有瑕疵為由，主張原告同意承受該瑕疵云云，誠非可採。又被告福里公司於系爭定金契約簽立前所提供之「標的物現況說明書」第8項「目前所有權人另須付費之社區公共設施修繕決議？」，固係勾選「有」，惟其內容說明係記載：「花台自行修繕」，未記載外牆需自行修繕。因此原告在110年5月30日以前之認知，始終認為系爭標的之外牆應由管理委員會修繕。惟原告在110年6月以後，漸次聽聞「系爭標的之外牆須

01 由被告福里公司自費修繕」之資訊，原告因此委請蕭得暉在
02 110年6月21日向歐人彰查證系爭標的即所謂A棟之外牆維
03 護，究為被告福里公司或管理委員會之權責？詎歐人彰竟答
04 覆「慣例是各修各的」，意指原告購買系爭標的後，外牆需
05 由原告自費修繕。惟此一資訊為原告簽立系爭定金契約時所
06 不知，被告福里公司顯有資訊揭露不實之違法。被告福里公
07 司就外牆修繕，雖曾提出由被告福里公司補貼2000萬元由原
08 告自行修補之方案。惟以系爭標的21億元、銀行貸款年息1.
09 7%估算，原告延後6個月營業，即有近2000萬元銀行利息或
10 營業損失，為避免原告承受無法修補或耗時甚久之損失風
11 險，原告未同意補貼2000萬元由原告自行修補之方案，自屬
12 合理。

13 (六)原告簽立系爭定金契約，僅同意12樓1202房及地下2樓4個車
14 位可不點交，未同意1樓可不點交；原告與福里公司無法就
15 一樓點交之買賣條件達成合意，不可歸責於原告。原告簽立
16 系爭定金契約前，曾委託理律法律事務所作盡職調查，理律
17 法律事務所於110年5月11日以電子郵件提供「法律盡職調查
18 報告初稿」予原告，當中包含對系爭標的1樓租賃占用之法
19 律意見，可知系爭標的1樓之三份租賃契約中，豐禾公司之
20 二份租賃契約，均「無」民法第425條買賣不破租賃之適
21 用。被告福里公司答辯主張系爭標的1樓之租賃契約，均有
22 民法第425條買賣不破租賃之適用，據此主張原告提出協商
23 之買賣條件不合理云云，誠非可採。又由系爭定金契約之附
24 件第3條，將「賣方不負遭租戶占用而無法點交之責任」之
25 範圍，明文限定於12樓1202房及地下2樓4個車位，並無提
26 及賣方就1樓可不負點交責任，顯然原告未同意1樓不點交之
27 買賣條件。原告經過反覆討論及規劃後，決定不承受1樓租
28 賃契約，因此提出相對應之買賣契約條件擬與被告福里公司
29 協商，誠屬合法權利之行使，惟因被告福里公司不同意而無
30 法成立不動產買賣契約，自不可歸責於原告。

31 (七)原告與被告福里公司無法就福修公司所簽立備忘協議書（下

稱系爭備忘協議書)之繼受問題達成合意，不可歸責於原告。就系爭備忘協議書，原告能否繼受之問題，理律法律事務所以110年5月11日電子郵件提供給原告之「法律盡職調查報告初稿」第12頁表示：「小結：大丈夫並非該協議書之當事人，大丈夫買受不動產後，應無需受該協議書之內容拘束」。管委會亦有權主張原告非系爭備忘協議書之當事人，無法適用備忘協議錄，必需按照規約繳納管理費。果如此，系爭標的應繳管理費，將自被告福里公司原先告知之每月9萬元暴增數倍、與原告先前評估之基礎相差過多，原告對此風險，不能不予控管。原告為避免管委會嗣後有爭議，曾多次請求被告福里公司在點交前，先與管委會協議繼受系爭備忘協議書完成，惟被告福里公司堅持僅願在「點交後」「協助」原告與管委會洽談承繼或重新簽訂系爭備忘協議書，導致雙方無法達成合意而無法簽立不動產買賣契約，自不可歸責於原告。

(八)原告與被告福里公無法就冷卻水塔等違建之問題達成合意，不可歸責於原告。因被告福里公司於原告簽立系爭定金契約前所提供之「標的物現況說明書」，第34項「是否知悉本標的物(含車位)之增違建曾被檢舉、查報、拆除或收到相關通知？是否曾因增違建而與他人發生糾紛？」，均勾選「否」。可知原告係基於「系爭標的之增、違建未曾被檢舉、查報、拆除或收到相關通知」之認知而簽立系爭定金契約。系爭標的之頂樓冷卻水塔，於110年5月21日被臺北市政府查報為違建，然冷卻水塔一旦遭拆除，將導致系爭標的之空調系統全部停擺之嚴重結果。原告獲悉後，立即轉請被告福里公司提供臺北市政府相關函文供原告參考，並請求就冷卻水塔等違建之問題作協商，惟被告福里公司始終拒絕協商，亦未提供臺北市政府函文予原告。原告在110年6月17日委請律師寄發存證信函，檢附不動產買賣契約稿件，於第九條「房地點交」第六項記載：「六、違章建築物部份：針對賣方在簽約前已收到拆除通知之違建(如頂樓冷卻水塔、襯

樓屋頂平台之空調設備、法定空地金屬構物及遮陽棚頂蓋…等），及目前已知於頂樓加蓋之增建物，賣方應於買方給付完稅款以前（最晚不晚於110年7月31日）取得臺北市政府核准前述違建及增建物合法設置或暫毋需拆除之許可」，請被告福里公司於函到後五日內完成簽約。惟被告福里公司於110年6月22日委請律師回覆之存證信函，仍不同意就頂樓冷卻水塔等違建之問題作協商，致雙方無法簽立不動產買賣契約，自不可歸責於原告。

(九)系爭定金契約不生效力，且買賣契約因買賣雙方無法就買賣條件意思表示合致而未成立，不可歸責於原告，依民法第179條及類推民法第249條第4款規定，被告應將系爭票款返還原告。而原告未能與被告福里公司簽立不動產買賣契約，係因雙方未能就買賣條件意思表示一致所導致，係不可歸責於原告，經類推適用民法第249條第4款及依民法第179條規定，原告自得請求返還系爭支票之票款。原告雖曾請求被告福里公司、信義公司返還系爭支票，並請被告安信公司不得提示系爭支票，惟被告福里公司仍授意被告信義公司提示，被告信義公司及其受僱人即被告歐人彰，亦屈從被告福里公司之違法請求，將系爭支票交付予被告安信公司，而由被告安信公司向玉山銀行提示兌現，致使原告原得請求玉山銀行返還4000萬元之權利消滅，被告4人均構成侵權行為。原告已在110年6月24日委請律師寄發存證信函，向被告福里公司、信義公司及安信公司表示自110年6月24日起終止與被告福里公司協商契約條件，並請求返還系爭支票，被告4人對相關事實及義務知之甚詳，竟仍共同合意提示兌現系爭支票，因此侵害原告得請求玉山銀行返還4000萬元之權利，顯係故意为之，非僅為過失行為，依民法第185條第1項、第2項規定，構成共同侵權行為，被告4人應連帶負損害賠償責任。被告4人明知不動產買賣契約因買賣雙方無法就買賣條件達成合意而無法簽立，不可歸責於原告，依民法第249條第4款規定，應將系爭支票返還予原告，卻藉口原告已同意

01 現況點交、賣方不負瑕疵擔保責任之不實事由，而向玉山銀
02 行提示系爭支票，而取得4000萬元，亦屬故意以背於善良風
03 俗之方法加損害於他人，構成民法第184條第1項後段之侵權
04 行為。況被告歐人彰為被告信義公司雇用之經紀人員，依不
05 動產經紀業管理條例第24條之2規定，被告歐人彰及信義公
06 司，對原告應有提供必要資訊、告知甚至主動查知瑕疵、協
07 助進行必要檢查等義務。惟被告歐人彰所為均與上開規定不
08 符，違反不動產經紀業管理條例，應對原告負賠償責任。對
09 被告信義公司，原告另依民法第188條第1項前段及不動產經
10 紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告信義公司為其受
11 僱人即被告歐人彰之侵權行為，連帶負責。為此，原告爰依
12 民法第184條第1項、第185條、第188條第1項及不動產經紀
13 業管理條例等規定，請求被告福里公司、信義公司、安信公
14 司及歐人彰連帶賠償，並聲明如先位聲明所載。縱認為被告
15 之間不負連帶責任，惟被告福里公司依民法第179、第249條
16 第4款；被告信義公司、安信公司、歐人彰部分依民法第179
17 條規定，應各自對原告負給付義務，亦構成不真正連帶債
18 務，原告爰請求如備位聲明所載。並1.先位聲明：(1)被告應
19 連帶給付原告4000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
20 日止，按年息5%計算之利息；(2)願供擔保，請准宣告假執
21 行；2.備位聲明：(1)被告福里公司、安信公司、信義公司及
22 歐人彰，應各給付原告4000萬元及自起訴狀繕本送達翌日起
23 至清償日止，按年息5%計算之利息；(2)第一項聲明，於任一
24 被告為給付時，其餘被告於其給付之範圍內，同免給付義
25 務。(3)願供擔保，請准宣告假執行

26 二、被告福里公司則以：

27 (一)本件雙方已合意以支票充為定金之交付，符合定金契約之要
28 物性，系爭定金契約已成立生效。本件系爭定金契約，以支
29 票面額所表彰之金錢價值，亦得作為定金之交付，符合契約
30 自由原則。再支票受款人之身分本不以買賣契約之出賣人為
31 限，而系爭定金契約第(五)條已約定，成交後委由安信公司代

辦履約保證手續，並於簽收欄位勾選：「賣方…同意收取受款人為安信建築經理股份有限公司之支票，視為賣方已受領買方支付之定金…」，亦無違反定金契約之要物性；另系爭支票之執票人及受款人俱為安信公司，並無原告所稱背書不連續之情形。本件系爭定金契約中買賣雙方即約定，收取受款人為安信公司之支票，視為賣方已受領買方支付之定金。此約定符合要物契約之要件，故系爭定金契約自買賣雙方簽署時即有效成立，並已於買方交付系爭支票時生效。原告另稱系爭支票執票人安信公司未於期限內提示支票云云。惟依票據法132條規定支票之執票人未於承兌期限內為付款提示之法律效果，僅係對發票人之前手喪失追索權，依票據法第134條，發票人於提示期限過後對執票人仍負責任。原告復稱系爭支票受款人安信公司未在期限內提示云云。惟系爭定金契約並未約定系爭支票應於何日前提示，況且支票提示兌現與否，與定金契約之成立生效係屬二事。執票人未於期限內提示，對於已成立生效之系爭定金契約亦不生影響。故本件系爭支票未於期限內提示，無礙系爭定金契約於買賣雙方簽署及交付系爭支票時即成立生效之事實。

(二)原告主張被告福里公司所提「現況點交、賣方不負瑕疵擔保責任」之要約，業經原告拒絕並在系爭定金契約作大幅變更而成為新要約，是以原告並未同意現況點交、賣方不負瑕疵擔保責任之條件云云。惟被告信義公司於110年5月13日提供予原告之定金契約稿件，其第三條係記載：「(三)其他承購條件：賣方不負物及約定遭占用權利瑕疵擔保責任，標的依現況點交。嗣雙方於110年5月14日、同年月17日所簽立之系爭定金契約，其附件第三條係記載：「三、其他承購條件點交後賣方不負物之瑕疵擔保責任及長春路343號12樓1202房（含停車位編號10、11、12、13）遭租戶占用而無法點交之責任。賣方將依照交屋清冊記載之簽約時現況辦理點交（交屋清冊未記載者依照點交時之現況點交）予買方。」。比較上述二定金契約內容，即可發現實際簽約版本僅是將原先定

01 型化契約之制式文字用語，轉為以本件標的物實際情況進行
02 記載，對於「現況交屋、賣方不負瑕疵擔保責任」之核心交
03 易條件並未進行實質上變更。原告於簽立系爭定金契約前，
04 已於110年5月5日、同年5月7日至系爭標的進行至少二次以
05 上之實地查核，並另於110年5月11日收到其所委託之理律法
06 律事務所的法律盡職調查報告初稿。至原告於110年5月14日
07 系爭定金契約用印時，對於「現況交屋、賣方不負瑕疵擔保
08 責任」之交易條件皆未曾提出過異議，顯見雙方於簽立系爭
09 定金契約時已就此交易條件達成合意。且系爭定金契約之簽
10 立係由原告主動提出，提出簽立定金契約亦表示原告就「現
11 況交屋、賣方不負瑕疵擔保責任」之交易條件已為同意。是
12 以，原告於知悉系爭標的之交易條件為「現況交屋、賣方不
13 負瑕疵擔保責任」，並在此認知下對系爭標的進行查核後，
14 主動提出與被告福里公司簽立具有拘束力之定金契約，顯見
15 原告就「現況交屋、賣方不負瑕疵擔保責任」之交易條件已
16 為同意，雙方就此交易條件已達成合意。

17 (三)買賣雙方議約時，係基於「現況交屋、賣方不負瑕疵擔保責
18 任」之核心交易條件簽署系爭定金契約，而買賣雙方就不動
19 產買賣之重要之點，包含系爭標的、價金之意思表示等均已
20 合致，雙方不動產買賣契約已然成立。原告於雙方簽立系爭
21 定金契約後，始針對系爭標的提出具有各項瑕疵，或主張其
22 尚未與被告福里公司就系爭標的之點交達成合意。惟原告於
23 簽訂系爭定金契約前，已透過現場履勘及文件實地查核，對
24 於系爭標的之現況均早已知悉，包含外牆磁磚脫落以及地下
25 室滲水部分，及各項租約情況。原告是在對系爭標的已有充
26 分瞭解後，始於110年5月14日於系爭定金契約用印，原告係
27 於反悔拒絕簽立書面買賣契約後，始提出相關意見，作為拒
28 絕簽約之託辭與藉口。原告違背系爭定金契約之約定，致雙
29 方未能簽立書面買賣契約書，自屬可歸責於原告。原告於簽
30 立系爭定金契約後，始主張就系爭標的所具各項瑕疵，其尚
31 未與被告福里公司就點交狀態達成合意。就原告所主張之各

項瑕疵，分述如下：

1. 原告主張買賣方雙方未能就外牆及地下2樓於點交時應具備之狀態為何達成合意云云，惟原告於110年5月28日預定簽約日前，亦已多次履勘並逐一就各房間拍照存證作為未來交屋參考，自應認買賣雙方就外牆及地下2樓之現況點交已然達成合意。且原告自始即有專業建築師參與，其已有足夠時間充分考慮外牆、地下2樓現況點交及外牆自費修繕等事項，此亦為原告於簽署系爭定金契約前已知悉之狀況，但其至110年5月28日預定簽約日時始終未就此提出意見。原告聲稱外牆與地下室有危害建築物結構安全之處，但原告就此並未舉證有何危害建築物結構安全之處，此亦與買賣雙方原約定賣方不負瑕疵擔保之交易條件不符，顯係原告不欲履約之遁辭。原告事後反悔不願意簽署不動產買賣書面契約，才提出所謂外牆、地下2樓瑕疵云云，推翻買賣雙方就「現況點交」之合意內容，原告顯非善意與賣方協商買賣條件，致未能簽立不動產買賣書面契約書，自屬可歸責於原告。
2. 原告主張買賣雙方無法就系爭標的1樓點交及系爭備忘協議書之繼受問題與原告達成合意云云，惟系爭定金契約簽立前，原告已於110年5月11日收到其委託之理律法律事務所進行之法律盡職調查報告，此份法律盡職調查報告中，對系爭標的一樓租賃契約及場地使用協議書、系爭備忘協議書均有說明，原告於收到前述法律盡職調查報告後已瞭解系爭標的一樓租約現況及系爭備忘協議書，原告係於110年6月2日表明無意簽署買賣契約後，110年6月17日以存證信函提出之買賣契約稿件中，始將前述契約條款內容修訂成「概由賣方負責於點交前排除」、「賣方應在買方給付完稅款以前，以自己名義與管委會洽談承繼前福修產業股份有限公司所簽訂之系爭備忘協議書完成，並載明其協議對於買方亦有效力，其未如期辦理完成者，買方得主張解除契約。」。是以，依雙方就買賣契約稿件之歷次修訂軌跡，顯見原告對於承接系爭標的一樓二個租賃契約及場地使用協議及系爭備忘協議書並

01 無意見，而非如原告所述係為在後續評估後再與被告福里公
02 司協商。原告於議約過程中就此均無異議，卻對於買賣雙方
03 已達成合意之交易條件事後反悔，並提出被告福里公司應於
04 點交前先行繼受系爭備忘協議書完成等賣方無法達成之條
05 件，並以此為由拒絕履行簽立不動產買賣書面契約之義務，
06 已違背「現況點交」此一雙方達成合意之核心交易條件，雙
07 方無法依定金契約之約定進行後續買賣契約之簽署，自屬可
08 歸責於原告。

- 09 3. 被告福里公司於110年5月25日收到台北市建管處所發違建查
10 報後，即透過被告歐人彰於110年5月26日將冷卻水塔查報拆
11 除通知轉達予原告。買賣雙方在協商過程中，買賣契約書稿
12 件第9條第6項已載明「交屋前如收到違建通知均由賣方承
13 擔，買方因此所受損害經公平鑑價後由賣方填補」等交易條
14 件，應認買方充分知悉該條款已涵蓋相關狀況由賣方負責，
15 雙方並就此達成合意，自無重新協商之必要。況後續買方均
16 未就冷卻水塔事項表示意見，卻於110年6月2日表示不進行
17 議約後，遲至110年6月5日始提出賣方顯不可能達成之增補
18 條件，完全推翻買賣契約就違建事項之合意內容，難謂原告
19 係基於善意與賣方協商買賣條件，導致買賣雙方未能履行簽
20 立不動產買賣書面契約之義務，自屬可歸責於原告。

- 21 (四)系爭定金契約及買賣契約均已成立生效，原告請求被告福里
22 公司、信義公司、安信公司、歐人彰返還定金4000萬元，並
23 無理由。原告主張系爭定金契約因不符「要物契約」要件而
24 不生效力，要求返還系爭定金云云，惟被告福里公司自始都
25 是依約辦理，本件既然是因可歸責於原告之事由致雙方未能
26 簽署書面買賣契約，依系爭定金契約第(九)條約定，被告福里
27 公司即得沒收系爭定金4000萬元。則原告所謂取回定金並無
28 所據，更無類推適用民法第249條第4款、適用民法第179條
29 不當得利而主張被告福里公司應返還系爭定金。且本件既經
30 被告福里公司同意出售系爭標的，並與原告成立系爭定金契
31 約，則被告信義公司將系爭支票依被告福里公司指示存入被

01 告安信公司帳戶，當屬依系爭定金契約第(九)條之約定履行。
02 被告信義公司作為本件委託銷售公司，依系爭定金契約約定
03 及被告福里公司指示，將定金支票提示兌現，並將系爭定金
04 存入共同被告安信公司保管，以俟買賣雙方合意解決或法院
05 確定判決之結果後，再行遵照辦理，自無原告所稱被告等共
06 同侵權或各自同時對原告發生侵權行為之餘地，是原告請求
07 被告等連帶或各自給付4000萬元，顯無理由等語置辯。並聲
08 明：1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回；2. 願供擔保請准
09 免為假執行。

10 三、被告安信公司、信義公司及歐人彰則以：

11 (一)系爭定金契約業已約定原告與福里公司間買賣契約之標的、
12 買賣償金及買受人與出賣人之權利義務，亦就系爭不動產買
13 賣之最大原則即「現況交屋、不負瑕疵擔保」予以明定，觀
14 諸系爭定金契約及兩造往來之所有證據均沒有任何「優先締
15 約權」之約定，原告主張系爭定金契約僅係為取得優先締約
16 權云云，實屬無稽。由前揭定金契約及買賣契約修正軌跡可
17 知，「現況交屋、不負瑕疵擔保責任」之約定載明於買賣契
18 約第9條第3項、第8項，及第17條第2項，此「現況交屋、不
19 負瑕疵擔保」原則直到版本五買賣契約均未改變，即被告福
20 里公司對於系爭不動產於點交前已存在之瑕疵，點交後不負
21 物之瑕疵擔保責任，排除民法第354條所定之出賣人物之瑕
22 疵擔保責任，且點交前被告福里公司對於系爭不動產僅負
23 「維護(維持)現況之義務，並非負有「修繕義務(歷次版
24 本第9條第8項)。又本案系爭定金契約及買賣契約中所載
25 「交屋清冊」指「動產」之清冊，此約定係因系爭不動產之
26 買賣附眾多家具、家電，為清楚記載動產之品項與數量，故
27 編列「交屋清冊」作為買賣契約附件之必要；不動產本身依
28 據地政登記資料即足以具體特定買賣標的，根本沒有造冊之
29 必要。原告聲稱後續應以交屋清冊載明列入買賣契約，故未
30 同意現況點交云云，實屬無稽。

31 (二)原告事後反悔而拒絕簽約，以系爭不動產建築物外牆磁磚掉

01 落情形嚴重、地下二層滲漏情形嚴重等理由拒絕簽約。

02 1. 關於原告指摘之外牆磁磚剝落及地下二樓滲漏之部分：被告
03 歐人彰於110年5月5日時率領原告公司陳希凌建築師、蕭得
04 暉等人至系爭不動產現場實地查核勘查範圍包含大樓外牆與
05 地下二層滲漏處，原告於知悉後對於此瑕疵並未表示爭執。
06 原告指摘之建築物外牆磁磚掉落瑕疵非足以影響結構安全之
07 瑕疵；而地下二層滲漏情形，歐人彰、蕭得暉在電話中討論
08 此情形約20、30萬元即可修繕。原告主張之瑕疵均已牴觸本
09 件「現況交屋，不負瑕疵擔保」之原則，惟被告福里公司為
10 釋出善意，於110年6月22日存證信函表示願意將買賣價金降
11 低2000萬元作為原告購買系爭不動產後自行修繕原告所稱之
12 外牆及地下二層滲漏瑕疵，然原告依然拒不履行，顯然原告
13 僅係藉故拒絕簽署買賣契約，其主張顯屬無稽。

14 2. 關於原告指摘一樓與施慕芙公司及豐禾公司租約之部分：原
15 告於110年5月7日會同其所委任理律法律事務所律師至被告福
16 里公司辦公室進行系爭不動產相關文件實地查核，並由蕭得
17 暉簽署「投資人實地查核文件確認書」，查核文件範圍包含
18 「施慕芙國際股份有限公司」及「豐禾產業股份有限公司
19 （含106.2.1場地使用協議書）」，足見原告對於1樓二份租
20 約之出租情形、租約正本及公證書均已詳實查核。原告早於
21 簽署系爭定金契約前，就已經查核過施慕芙公司及豐禾公司
22 租約，被告福里公司自一開始即已如實揭露予原告，約定原
23 告同意繼受租約，被告福里公司則應於交屋日前與承租人完
24 成換約、點交押租金予原告，原告對於繼受租約從未為反對
25 之意思表示，直到原告反悔拒不簽署買賣契約後，才在110
26 年6月17日存證信函中提出施慕芙公司及豐禾公司租約點交
27 爭議，其主張實屬無稽。

28 3. 關於原告指摘冷卻水塔違建拆除疑慮之部分：系爭不動產冷
29 卻水塔係於110年5月25日遭舉報，被告歐人彰於接獲被告福
30 里公司之通知後，旋於110年5月26日將此事告知蕭得暉，且
31 本案冷卻塔違建疑義，業經臺北市建築營理工程處於111年2

01 月16日結案，系爭冷卻水塔並未遭拆除，足見本案冷卻水塔
02 係有補正之方法，而毋庸拆除，補正之後冷卻水塔即可繼續
03 存在，不影響系爭不動產之使用收益，且雙方依買賣契約第
04 9第6項約定即可解決紛爭，惟原告無視契約業已約定違建查
05 報之處理機制，反稱冷卻水塔之違建為重大影響系爭不動產
06 效用之程度，目的係作為其反悔拒不簽狀理由，其主張實屬
07 無稽。

- 08 4. 關於原告稱系爭備忘協議書能否繼受之部分：原告於110年5
09 月7日會同理律法律事務所律師至被告福里公司辦公室進行
10 系爭不動產相關文件實地查核，並由蕭得暉簽署「投資人實
11 地查核文件確認書」，故原告於系爭標的與管委會間之約定
12 知之甚詳，原告以「被告福里公司無法就福修公司所簽立系
13 爭備忘協議書之繼受問題予原告達成合意」為由，主張其具
14 有拒絕簽約之不可歸責事由，實屬無稽等語置辯。並聲明：
15 1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回；2. 願供擔保請准免為
16 假執行。

17 四、不爭執事項

- 18 (一)被告福里公司將系爭標的委託被告信義公司擔任仲介，原告
19 於110年5月14日就系爭標的簽立系爭定金契約，並交付系爭
20 支票予被告信義公司，被告福里公司則於110年5月17日簽署
21 系爭定金契約。
22 (二)系爭支票票款4000萬元於言詞辯論終結時，存放於被告安信
23 公司之帳戶。（本院卷四第581頁）

24 五、本件爭點（本院卷四第581頁）

25 (一)先位聲明

- 26 1. 原告主張系爭定金契約不符要物契約之要件，系爭定金契約
27 不生效力是否有理由？
28 2. 原告主張系爭定金契約所預定之買賣契約無法簽立之原因不
29 可歸責於原告是否有理由？原告依民法第249 條第4 款規
30 定，請求被告4 人返還系爭定金契約之定金4000萬有無理
31 由？

01 3.承上開爭點之認定，被告信義公司及被告歐人彰將系爭支票
02 交付予被告安信公司，由被告安信公司向玉山銀行提示系爭
03 支票之行為，是否構成民法第184條第1項之侵權行為？原告
04 依民法第184條第1項及民法第185條，主張被告4人應負
05 侵權行為損害賠償責任，並連帶給付4000萬有無理由？

06 4.原告主張被告信義公司與被告歐人彰，違反不動產經紀業管
07 理條例第26條第2項規定應負損害賠償責任有無理由？

08 (二)備位聲明：

09 1.承先位聲明一、二之認定，原告主張被告福里公司受有系爭
10 支票之票款4000萬為不當得利，並依民法第179條、第249
11 條第4款請求返還有無理由？

12 2.承先位聲明一、二之認定，原告依民法第179條主張被告信
13 義公司、安信公司、歐人彰，應各自給付原告系爭支票之票
14 款4000萬之不當得利有無理由？

15 六、法院得心證之理由

16 (一)先位聲明

17 1.原告主張系爭定金契約不符要物契約之要件，系爭定金契約
18 不生效力是否有理由？

19 查原告與被告福里公司、信義公司於110年5月14日、同年月
20 17日簽立系爭定金契約時，原告有交付系爭支票與被告信義
21 公司，原告就此並未爭執，而依系爭定金契約開頭即明訂
22 「茲因買方有意承買信義全球資產管理股份有限公司所仲介
23 銷售…，並交付定金新台幣4000萬元整銀行本票…」，另約
24 定「賣方確已知悉上述買賣交易事實，且…同意收取受款人
25 為安信建築經理股份有限公司之支票，視為賣方已受領買方
26 支付之定金，並暫存於信義全球」（本院卷一第101頁），
27 足認原告所交付之系爭支票，為系爭定金契約所約定之定
28 金，原告與被告福里公司、信義公司僅依系爭定金契約之約
29 定，由被告信義公司暫時保管系爭支票，並無礙於原告交付
30 定金、被告福里公司收受定金之事實存在，是無論系爭支票
31 於被告間是如何約定保管或後續如何提示行使，均無礙於系

01 爭定金契約要物性要件之成就，是原告主張系爭定金契約不
02 符定金契約之要物性要件故無效或不成立云云並無可取。

03 2.原告主張系爭定金契約所預定之買賣契約無法簽立之原因不
04 可歸責於原告，原告依民法第249條第4款規定，請求被告4
05 人返還系爭定金契約之定金4000萬有無理由？

06 (1)按契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定
07 金應返還之，民法第249條第4款定有明文。又當事人對於必
08 要之點，意思不一致時，契約即未成立，此觀民法第153 條
09 第2 項規定反義解釋自明。次按「被上訴人於簽立系爭買賣
10 預約時所交付之定金，係以擔保本約（買賣契約）之成立為
11 目的之所謂『立約定金』。若本約成立，立約定金即變更為
12 確保契約之履行為目的，固有民法第249 條規定之適用；本
13 約如未成立，定金之效力仍應類推適用該條文之規定。本件
14 系爭土地買賣之本約因兩造就如何交付土地之契約必要點不
15 能合意，為不可歸責於雙方之事由，致不能成立，亦即預約
16 已不能履行，被上訴人交付之定金，自有民法第249條第4款
17 規定之適用。」（最高法院93年度台上字第441號判決意旨
18 參照）。

19 (2)查系爭定金契約(一)、(四)約定原告有意以21億元購買系爭房
20 地，原告並給付系爭支票為定金，約明於110年5月28日18時
21 前簽訂買賣契約等情，有系爭定金契約在卷可參（本院卷一
22 第101-103頁），是依前揭約定，兩造依系爭定金契約應互
23 負履行訂立買賣契約本約之義務，故認系爭定金契約應屬預
24 約之性質。又依系爭定金契約第(四)條前段記載：「買賣雙方
25 約定於民國110年5月28日18時前，就有關其他費用之負擔、
26 貸款問題、交屋約定及其他相關事項協商以成立不動產買賣
27 契約」等語，可知除系爭標的及價金以外，兩造就系爭不動
28 產買賣之其他費用負擔、貸款問題及交屋約定等事項，仍有
29 待簽訂系爭標的之買賣契約前繼續協商以達成合意，但兩造
30 於110年5月30日後，即就系爭房地於交付時應有之狀態及被
31 告是否需負修繕之責任等節意見不同，亦未能就系爭房地之

01 所有權移轉時之現況其他交易上重要事項達成協議，故兩造
02 合意自110年6月24日起終止協商買賣條件，此亦有存證信函
03 在卷可參(本院卷一第55、72頁)，堪認兩造就系爭房地買賣
04 本約必要之點，已無法達成合意，預約已不能履行，故系爭
05 定金契約應已不能履行無誤。

06 (3)原告主張系爭標的有外牆剝落及地下二樓滲水、一樓無法點
07 交、系爭備忘協議書是否能由原告繼受、頂樓冷卻水塔違建
08 拆除等問題無法與被告福里公司達成合意，故兩造無法簽訂
09 買賣契約不可歸責於原告等語，惟被告辯以兩造已於系爭定
10 金契約約定系爭標的係現況點交，被告福里公司不負物之瑕
11 疵擔保責任之賣賣條件，原告主張無法簽訂買賣契約之上開
12 事由應可歸責於原告等語置辯。經查：

13 ①依系爭定金契約之附件第三條約定：「三、其他承購條件點
14 交後賣方不負物之瑕疵擔保責任及長春路343號12樓1202房
15 (含停車位編號10、11、12、13)遭租戶占用而無法點交之
16 責任。賣方將依照交屋清冊記載之簽約時現況辦理點交(交
17 屋清冊未記載者依照點交時之現況點交)予買方。」(本院
18 卷一第102頁)，足認原告與被告福里公司係約定系爭標地經
19 「點交」後，被告福里公司就系爭標的始不負瑕疵擔保責
20 任，且有關係爭標的應如何點交，依該條約定後段之規定，
21 被告應依「交屋清冊記載之簽約時現況」辦理點交，故有關
22 系爭標的進行點交時之「交屋清冊記載之簽約時現況」為
23 何，仍有待原告與被告福里公司於交屋清冊內協商約定為
24 是，被告以系爭定金契約之附件第三條之約定辯稱，原告於
25 簽訂系爭定金契約時，已同意被告福里公司就系爭標的不負
26 物之瑕疵擔保責任，或原告同意依現況點交云云，均與系爭
27 定金契約之約定不符，自無足取。雖證人即被告福里公司員
28 工徐惠珍到庭證稱：「(請問福里建設委任信義全球資產銷
29 售本件不動產之交易條件為何?)公司出售不動產的條件有
30 兩件，一個是現況交屋、二是點交後不付瑕疵擔保責任。現
31 況交屋除了不動產，還有十二樓得不定期契約的訴訟，還有

01 B1出入口的租約及一樓的外租店的租約由買受人承接。」、
02 「（為何交易條件要有現況點交不負瑕疵擔保責任？）因為
03 物件的起造日是民國78年，至今超過三十年，所以董事長蕭
04 琦晃委任出售的條件就是現況點交及不付瑕疵擔保責任。」
05 （本院卷四第193-194頁），是依證人徐惠珍之證述可知，
06 被告福里公司銷售系爭標的之條件為「點交後」不負瑕疵擔
07 保責任，核與前開認定相符，又證人僅證稱被告福里公司委
08 託被告信義公司銷售系爭標的之條件為現況交屋及點交後不
09 付瑕疵擔保責任，證人並未證稱原告於簽訂系爭定金契約時
10 已同意現況交屋，自難僅憑證人徐惠珍之證述遽認原告於簽
11 訂系爭定金契約時，已同意現況交屋而不再就系爭標的之瑕
12 疵與被告福里公司進行協商。

- 13 ②又依系爭定金契約之附件第三條之約定，原告於系爭標的點
14 交前，就系爭標的之瑕疵，自仍可提出與被告福里公司協商
15 為是，觀以原告主張系爭標的有外牆剝落及地下二樓滲水等
16 問題之瑕疵（下稱系爭瑕疵），為兩造所不爭執，參以證人
17 徐惠珍到庭證稱：「（原告的窗口是誰？印象中見過幾
18 次？）是蕭得暉，我在5月5日之前有碰過一次，但是那時候
19 我不知道他就是蕭得暉。」、「（110年5月17日簽定金契約
20 時或之前，原告有沒有跟你詢問或討論外牆磁磚脫落或地下
21 室滲水的議題？）沒有直接跟我討論過，我會知道會有這個
22 議題是在111年5月12日的時候，蕭得暉提到20.65到20.7億
23 元的金額來議約，原因是因為不動產取得之後要就外牆磁磚
24 脫落、地下室滲水問題處理，我才知道這個議題。」（本院
25 卷四第193、198頁），是依證人徐惠珍之證述可知，代表原
26 告與被告福里公司洽談系爭標的之蕭得暉，於系爭定金契約
27 簽訂前，已向被告福里公司提及外牆磁磚脫落或地下室滲水
28 的議題無誤。且原告於簽訂系爭定金契約後，於系爭標的點
29 交前之110年5月29日、110年5月30日，業已將系爭瑕疵提出
30 與被告福里公司協商，此有電子郵件影本及對話記錄在卷可
31 參（本院卷一第113-118頁、卷四第271頁），又原告與被告

01 福里公司就系爭瑕疵之事項，亦曾記載於原告所擬定之買賣
02 契約草稿第33條略以：「買賣標的建物有二重大瑕疵，賣方
03 同意於買方支付第三次款前，以其費用依下列方式處理及修
04 繕：（一）建物外牆磁磚掉落情形嚴重，長期未修復恐有影響
05 結構安全及人身安全之虞，賣方同意進行全面檢測並修補，
06 或速聯繫管委會，使管委會同意進行全面檢測並修補；及
07 （二）建物地二層外牆滲漏情形嚴重，未查明滲漏原因致持續
08 滲漏恐加速腐蝕鋼筋並影響結構安全，賣方同意簽約後即刻
09 進行全面漏水檢修，查明滲漏原因並完成全面漏水修繕。」
10 （本院卷一第503頁，下稱系爭第33條約定），並送達被告
11 福里公司無誤，此有存證信函、買賣契約草稿在卷可參（本
12 院卷一第473-512頁），足認原告確實有就系爭瑕疵與被告
13 福里公司進行協商，觀以系爭第33條約定之內容，應為系爭
14 標的交屋後之約定，核屬系爭定金契約第(四)條前段記載中有
15 關「…交屋約定及其他相關事項」（本院卷一第101頁）之
16 約定協商內容，然原告與被告福里公司最終仍未能就買賣契
17 約是否增列系爭第33條之約定一節達成合意，此有被告所提
18 之存證信函及賣賣契約草稿在卷可佐（本院卷一第465-472
19 頁、第513-517頁、第534頁），故認原告與被告福里公司因
20 系爭瑕疵之爭議，始未能達成簽訂買賣契約之合意，且系爭
21 瑕疵應屬原告得於系爭標的「點交前」，依系爭定金契約第
22 (四)條前段之約定得與被告福里公司進行協商之範疇，衡以系
23 爭瑕疵之存在非原告所造成，且原告已適時提出與被告福里
24 公司協商，故原告與被告福里公司最終因是否於買賣契約中
25 增列系爭第33條約定一事未能達成合意，而未能簽訂買賣契
26 約，應非可歸責於原告；又系爭瑕疵之存在，被告亦未有所
27 隱瞞，並經原告於簽訂系爭定金契約前到場查勘而知悉，此
28 有證人蕭得暉到庭證述無誤（本院卷三第132頁），故認因
29 系爭瑕疵之存在而未能簽訂買賣契約，亦不可歸責於被告福
30 里公司為是，從而，依前揭說明，因系爭瑕疵之存在而未能
31 簽訂買賣契約應屬不可歸責兩造之事由，原告所交付之定金

01 即系爭支票票款4000萬元，自應有民法第249條第4款規定
02 之類推適用，即被告福里公司應返還定金4000萬元予原告為
03 是。至原告依民法第249條第4款規定，請求被告安信公司、
04 信義公司及歐人彰返還系爭定金契約之定金4000萬部分，因
05 被告安信公司及歐人彰並非與原告簽訂系爭定金契約之當事
06 人，而被告信義公司依系爭定金契約之約定僅係暫時保管系
07 爭支票，惟系爭支票業經信義公司存入被告安信公司之帳
08 戶，此為兩造所不爭執，被告信義公司現實已未保管系爭支
09 票，故原告依民法第249條第4款規定，請求被告安信公司、
10 信義公司及歐人彰返還系爭定金契約之定金4000萬部分應屬
11 無據。

12 ③另原告主張系爭標的有一樓無法點交、系爭備忘協議書是否
13 能由原告繼受、頂樓冷卻水塔違建拆除等事項（下稱系爭事
14 項）未能達成合意，故原告與被告福里公司無法簽訂買賣契
15 約不可歸責於原告等語，並提有存證信函影本及對話記錄
16 （本院卷一第141-217頁、第229-232頁）在卷為憑，被告則
17 以原告就系爭事項未於歷次修訂之買賣契約版本中提出爭
18 議，而係在110年6月17日存證信函中始提出系爭事項，故無
19 法簽訂買賣契約應可歸責於原告等語置辯。查原告於110年6
20 月2日已表示不願繼續簽約，且被告福里公司於110年6月4日
21 已知悉原告不願繼續進行簽約等情，有對話記錄及電子郵件
22 影本在卷可參（本院卷一第461-464頁），此部分之事實應
23 堪認定，是原告既已於110年6月2日向被告福里公司表示不
24 願繼續簽約，原告未提出110年6月2日前確實有與被告福里
25 公司就系爭事項進行實質協商而未能達成合意之事證，自難
26 僅憑111年6月17日存證信函影本及110年6月6日之對話記
27 錄，遽認原告係因系爭事項與被告福里公司無法達成合意，
28 故無法簽訂買賣契約等情為真，足認原告應係於110年6月2
29 日向被告福里公司表示不願繼續簽約後，始向被告福里公司
30 具體提出系爭事項之爭議，自難認原告所稱是因系爭事項無
31 法與被告福里公司達成合意故無法簽訂買賣契約云云可採。

01 3.被告信義公司及被告歐人彰將系爭支票交付予被告安信公
02 司，由被告安信公司向玉山銀行提示系爭支票之行為，是否
03 構成故意以背於善良風俗之方法加損害於他人之民法第184
04 條第1項之侵權行為？原告依民法第184條第1項及民法第185
05 條主張被告4人應負侵權行為損害賠償責任，並連帶給付400
06 0萬有無理由？

07 查系爭定金契約第(九)條約定：「本定金契約經賣方或其代理
08 人簽署同意出售或信義全球代理簽收時，信義全球即得代理
09 買方將定金交付予賣方，或依賣方指示將定金存入安信建築
10 經理股份有限公司。」、另系爭定金契約亦約定「賣方確已
11 知悉上述買賣交易事實，且…同意收取受款人為安信建築經
12 理股份有限公司之支票，視為賣方已受領買方支付之定金，
13 並暫存於信義全球」（本院卷一第101頁）等語無誤，是依
14 系爭定金契約之上開規定，被告福里公司應已收取系爭支票
15 為定金，並依約暫存於被告信義公司，而信義公司代理簽收
16 系爭支票時，依系爭定金契約第(九)條約定，得依被告福里公
17 司指示，將系爭定金存入被告安信公司，故被告信義公司嗣
18 後將系爭支票依被告福里公司指示存入被告安信公司帳戶，
19 當屬依系爭定金契約之約定所為，自非構成背於善良風俗之
20 方法或有故意或過失侵害原告權利之行為，原告所稱被告共
21 同侵害原告之權利，而請求被告連帶給付4000萬元，顯無理
22 由。

23 4.原告主張被告信義公司與被告歐人彰，違反不動產經紀業管
24 理條例第24條之2規定應負損害賠償任有無理由？

25 按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得
26 同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙
27 方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人
28 有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不
29 動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查
30 知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行
31 必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當

01 事人所為之規定，不動產經紀業管理條例第24條之2訂有明
02 文，原告雖主張被告信義公司與被告歐人彰有違反不動產經
03 紀業管理條例第24條之2規定之情事，惟未就被告信義公司
04 與被告歐人彰違反上開規定各條款之事實提出具體事證為
05 憑，自難認原告此部份之主張可採。

06 (二)備位聲明：

07 1.原告主張被告福里公司受有系爭支票之票款4000萬為不當得
08 利，並依民法第179條請求返還有無理由？

09 被告福里公司應將所受領之系爭支票，類推適用民法第249
10 條第4款規定返還予原告，業經認定如(一)先位聲明2.(3)所
11 述，故原告另依民法第179條請求被告福里公司返系爭支票
12 之票款4000萬，自無庸另為認定。

13 2.原告依民法第179條主張被告信義公司、安信公司、歐人
14 彰，應各自給付原告系爭支票之票款4000萬，有無理由？

15 又系爭支票票款4000萬元在安信公司之帳戶，此為兩造所不
16 爭執，另依系爭定金契約之約定，系爭支票原應暫存於被告
17 信義公司，雖被告信義公司依系爭定金契約將系爭支票存入
18 被告安信公司帳戶，然被告福里公司應返還系爭支票之定金
19 已如前所述，被告安信公司依系爭定金契約之約定並無終局
20 受領系爭支票票款之法律原因，故被告安信公司取得系爭支
21 票之票款4000萬即屬無法律上之原因，原告主張依第179條
22 請求被告安信公司返還4000萬，即屬有理由。至被告信義公
23 司、歐人彰並未實際受領或享有系爭支票票款4000萬之利
24 益，原告依第179條請求被告信義公司、歐人彰返系爭支票
25 之票款4000萬，則無理由，應予駁回。

26 七、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
27 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
29 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
30 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
31 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據

者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件被告福里公司、安信公司經原告請求返還系爭定金，迄未給付，原告自得依前揭規定請求被告福里公司、安信公司支付法定遲延利息。

八、綜上所述，本件系爭標的之買賣契約係因不可歸責於兩造之事由致無法簽訂，故原告請求被告福里公司、安信公司返還其已給付之定金4000萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即10年10月7日（見本院卷一第257、261頁）起，至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，其餘主張則無理由，應予駁回。再兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，原告勝訴部分，經核並無不合，爰各酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

九、兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 13 日
民事第八庭 法 官 陳宣每

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 4 月 13 日
書記官 連晨宇